

Стандарт организации. Проект межевания территории

При пользовании настоящим сводом правил целесообразно проверить действие ссылочных документов в информационной системе общего пользования - на официальном сайте федерального органа исполнительной власти в сфере стандартизации в сети Интернет или по ежегодному информационному указателю "Национальные стандарты", который опубликован по состоянию на 1 января текущего года, и по выпускам ежемесячного информационного указателя "Национальные стандарты" за текущий год.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **генеральный план** – градостроительный документ, определяющий виды, назначение, основные характеристики планируемых для размещения объектов местного значения; параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального, регионального и местного значения.

1.2. **проект планировки территории** – градостроительный документ, выделяющий элементы планировочной структуры, устанавливающий границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определяющий характеристики и очередности планируемого развития территории.

1.3. **проект межевания территории** – градостроительный документ, задающий планировочные решения при отсутствии проекта планировки и определяющий проектные границы образуемых и изменяемых земельных участков в границах элементов планировочной структуры.

1.4. **функциональные зоны** – зоны, отведенные генеральным планом для выполнения определенной функции в составе территории.

1.5. **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

1.6. **градостроительный регламент** – градостроительный документ, который устанавливает виды разрешенного использования объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства и иные показатели.

1.7. **территория** – ограниченное земельное пространство, выделенное градостроительным документом.

1.8. **земли** – территории с установленной категорией земель.

1.9. **земельный участок** – территория с установленными границами, которой пользуется круг лиц, определенный правовым статусом.

1.10 **границы земельного участка** – описание объектов на местности или условные обозначения на карте, закрепляющие или обозначающие границы земельного участка.

1.11. **территория общего пользования** – территория, ограниченная красными линиями, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Использование территории общего пользования допускается без предоставления земельных участков и образования сервитутов. Территории общего пользования не предоставляются в собственность или аренду, но могут использоваться без предоставления земельных участков.

1.12. **красные линии** – линии, обозначающие границы территорий общего пользования, которыми пользуется неограниченный круг лиц и которые не подлежат предоставлению в собственность или аренду. Красные линии подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

1.13. **земельный участок общего пользования** – земельный участок в границах элемента планировочной структуры, предназначенный для беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц.

1.14. **земельный участок общего назначения** – земельный участок, предназначенный для удовлетворения общих потребностей. На земельном участке общего назначения, в отличие от территории общего пользования, могут устанавливаться ограничения в доступе.

1.15. **имущество общего пользования** – объекты и земельные участки общего назначения, предназначенные для обеспечения функционирования объединения граждан.

1.16. **землепользование** – отграниченная территория, используемая по закону или по обычаям.

2. Задачи проекта межевания

2.1. Задачи, решаемые проектом межевания, определяются имеющимися условиями. Настоящий Стандарт учитывает следующие условия составления проекта межевания:

- интересы землепользователей, инвесторов;
- установленные градостроительные, землеустроительные, природоохранные требования и ограничения в использовании земель;

- имеющиеся организационные, финансовые ресурсы;
- существующее землепользование;
- природный, рекреационный потенциал территории.

Для учета имеющихся условий, настоящий Стандарт предлагает разные приемы межевания территории. Предлагаемые Стандартом приемы межевания содержат описание условий, при которых они применимы.

2.2. Исходя из имеющихся условий проект межевания может решать различные планировочные задачи:

- сохранение существующего землепользования, соответствующего местным и национальным особенностям;
- исправление существующего землепользования, не отвечающего требованиям рациональности, инвестиционной привлекательности, нарушающего обязательные требования;
- организация нового землепользования.

2.3. В результате составления проекта межевания определяются параметры, позволяющие решить поставленные задачи:

- земельный баланс территории: виды использования земель, их сочетание;
- размеры образуемых земельных участков;
- на каком праве используются образуемые земельные участки;
- условия предоставления земельных участков;
- местоположение и форму красных линий.

3. СПРАВОЧНАЯ И НОРМАТИВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Градостроительная деятельность, определяющая составление проекта межевания территории, осуществляется в следующих видах:

- территориальное планирование;
- градостроительное зонирование;
- планировка территории.

3.2. Территориальное планирование определяет состав и основные параметры публичных объектов, функциональные зоны, границы населенных пунктов.

3.3. К документам территориального планирования относится генеральный план. Генеральным планом устанавливаются:

- границы населенных пунктов;
- границы функциональных зон и их функциональное назначение,
- виды, назначение, основные характеристики планируемых для размещения объектов местного значения;

- планируемых для размещения в функциональных зонах объектов федерального и регионального значения.

3.4. Функциональные зоны – это зоны, отведенные для выполнения определенной функции в составе территории. Функциональные зоны разделяются на следующие виды: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования, рекреационного назначения, особо охраняемых территорий, специального назначения, размещения военных объектов и другие.

3.5. Только генеральный план может назначать проектное функциональное назначение, не соответствующее фактическому использованию. Документы градостроительного зонирования и документы по планировке территории сохраняют фактическое использование территории, но изменять его не могут.

3.6. На стадии градостроительного зонирования разрабатываются правила землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки на основе функциональных зон формируют территориальные зоны и определяет параметры земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах. При градостроительном зонировании анализируют границы земельных участков и функциональные зоны, с учетом которых устанавливают территориальные зоны. Итог градостроительного зонирования – это территориальные зоны, проходящие по границам существующих земельных участков и с учетом функциональных зон.

3.7. Для территориальной зоны правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные регламенты. Градостроительные регламенты устанавливают:

- виды разрешенного использования объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные, вспомогательные;
- предельный размер участков; предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства – отступы, процент застройки, иные показатели;
- требования к архитектурному облику.

3.8. Градостроительный регламент устанавливает в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и другие параметры.

Градостроительный регламент устанавливает параметры застройки и эксплуатации капитальных строений, определенный функциональным назначением зоны а при отсутствии функционального назначения - фактическим использованием земельного участка.

3.9. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3.10. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3.11. На землях населенных пунктов и землях сельскохозяйственного назначения проект межевания территории готовится на основе проекта планировки территории.

3.12. Применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории. При этом проект межевания территории выполняет задачи планировки территории садоводства или огородничества.

4. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры:

- район, представляющий собой часть территории поселения, городского округа или муниципального района;
- микрорайон;
- квартал, как элемент планировочной структуры;
- улично-дорожная сеть;
- территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан.

4.2. Территория проекта межевания – сложившаяся или проектируемая планировочная структура, состоящая из одного или нескольких элементов. Проект межевания составляется, как правило, в сложившейся планировочной структуре.

4.3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

4.4. Для составления проекта межевания используются параметры земельных участков, установленные градостроительными регламентами – предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, установленные отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков – для определения конфигурации границ, и другие параметры.

4.5. Проект межевания территории состоит из основной части, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания утверждается. Обоснование проекта межевания содержит доказательства правильности проектных решений, не имеющие юридической силы.

4.6. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи обоснования.

4.7 Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории;
- 4) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представляющей собой совокупность образуемых и изменяемых земельных участков.

4.8. Границы территории проекта межевания описываются координатами характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных для территориальных зон.

4.9. На чертежах проекта межевания территории отображаются:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные проектом планировки территории или красные линии, утверждаемые проектом межевания территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых, изменяемых земельных участков; условные номера образуемых земельных участков, в том числе в целях изъятия;

5) границы существующих публичных сервитутов.

4.10. Проект межевания территории может изменять красные линии, утвержденные проектом планировки территории.

4.11. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий, указанных в генеральном плане,

3) фактическое местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий, указанных в генеральном плане;

5) границы территорий объектов культурного наследия, указанных в генеральном плане;

6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, установленные материалами лесоустройства и генеральным планом.

5. ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

5.1. Решения о подготовке проекта межевания территории на землях сельскохозяйственного назначения принимаются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, собственниками земельного участка, находящегося в долевой собственности.

5.2. Проект межевания территории утверждается соответственно уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, собственниками земельного участка, находящегося в долевой собственности.

5.2. Подготовка проекта межевания территории на землях сельскохозяйственного назначения, осуществляется применительно к территории, расположенной в границах:

- определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны сельскохозяйственного назначения;
- установленной генеральным планом функциональной зоны сельскохозяйственного назначения;
- изменяемого земельного участка в долевой собственности, из которого осуществляется выдел земельных участков.

5.3. При отсутствии правил землепользования и застройки и генерального плана, подготовка проекта межевания территории осуществляется в границах, определенных землеустроительной документацией, хранящейся в государственном фонде землеустроительной документации.

5.4. Проект межевания на землях сельскохозяйственного назначения решает следующие задачи организации территории, соответствующие интересам землепользователей, инвесторов, органов власти, требованиям охраны природы:

- 1) образования земельных участков, предназначенные для размещения существующих объектов сельскохозяйственной инфраструктуры;
- 2) образования земельных участков, предназначенных для размещения объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, создание которых предусмотрено генеральным планом и местоположение которых определено проектом планировки или проектом землеустройства;
- 3) образование земельных участков под существующими и предусмотренными проектами сельскохозяйственными угодьями на землях неразграниченной государственной собственности, включая земли, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование и аренду;
- 4) образование земельных участков на землях фонда перераспределения, сформированного за счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
- 5) выделения земельных участков из изменяемого земельного участка в долевой собственности.
- 6) образование земельных участков на территориях, требующих применения мер защиты от неблагоприятного воздействия;
- 7) образование иных земельных участков, необходимых для реализации мероприятий, предусмотренных проектами землеустройства и планировки.

5.5. Земельные участки на землях сельскохозяйственного назначения выделяются для размещения сельскохозяйственных угодий и сельскохозяйственной инфраструктуры.

К сельскохозяйственным угодьям относят:

- пашню,
- пастбища,
- сенокосы,
- залежи;
- многолетние насаждения.

К сельскохозяйственной инфраструктуре относят:

- местные автомобильные дороги в сельских поселениях;
- внутрихозяйственные дороги;
- коммуникации;
- агролесомелиоративные насаждения;
- агрофитомелиоративные насаждения;
- водные объекты, предназначенные для мелиорации и аквакультуры;
- производственные центры, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- мелиоративные каналы и иные мелиоративные сооружения;
- природные защитные территории: леса и кустарники, болота, луга.

5.6. Местные автомобильные дороги обеспечивают:

- доступ к земельным участкам сельскохозяйственного назначения;
- транспортную связь между хозяйственными центрами, сельскими населенными пунктами, животноводческими фермами и комплексами, другими производственными объектами, с автомобильными дорогами общего пользования.

5.7. Местоположение существующих объектов сельскохозяйственной инфраструктуры устанавливается по материалам инженерно-геодезических изысканий; сохранившимся проектам внутрихозяйственного землеустройства, содержащим описание существующей ситуации; реализованным проектам мелиорации, лесомелиорации и другим проектам; по материалам исполнительной съемки.

Местоположение проектируемых объектов инфраструктуры устанавливают по проектам землеустройства, проектам планировки.

5.8. Границы изменяемого земельного участка в долевой собственности, из которого осуществляется выдел земельных участков, определяются по сведениям Единого

государственного реестра недвижимости, а при отсутствии описания границ в сведениях реестра недвижимости – на основании землеустроительной документации, хранящейся в государственном фонде землеустроительной документации.

5.9. При образовании земельных участков и проектирования границ в проекте межевания земель сельскохозяйственного назначения учитываются следующие сведения:

- решения генерального плана по составу объектов сельскохозяйственной инфраструктуры;
- решения по размещению объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, принятые проектом планировки территории;
- сведения о фактической ситуации на территории, которые получают в результате инженерных изысканий;
- сведения землеустроительной документации, хранящейся в государственном фонде землеустроительной документации;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах земельных участков, о площади ранее учтенных земельных участках.

5.10. При образовании земельных участков и проектировании границ в проекте межевания земель сельскохозяйственного назначения соблюдаются следующие ограничения:

- местоположение особо ценные продуктивных сельскохозяйственных угодий;
- в отдельные земельные участки выделяют земли, подлежащие защите от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, подверженные загрязнению отходами производства и потребления и другому негативному воздействию.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья проектирую исключительно под сельскохозяйственные угодья.

5.11. Площадь и границ образуемых и изменяемых земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется в соответствии:

- с требованиями установленными Земельным кодексом к образуемым земельным участкам;
- градостроительным регламентом для застроенных элементов сельскохозяйственной инфраструктуры;
- с требованиями технических регламентов, регулирующих безопасность зданий и сооружений сельскохозяйственной инфраструктуры;

- с нормами отвода земельных участков для дорог, мелиоративных каналов, лесных полос, производственных центров и других видов деятельности, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;
- с рекомендациями сводов правил, регулирующими планировочную организацию сельскохозяйственного предприятия;
- проектами землеустройства, хранящимися в государственном фонде землеустроительной документации.

Действие градостроительного регламента не распространяется на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

5.12. Геометрически точное описание границ земель и земельных участков сельскохозяйственного назначения устанавливаются по планшетах ВИСХАГИ масштаба 1:10000, которые служили графической основой для учета земель до 2007 года.

5.13. Требования градостроительных и технических регламентов обязательны к применению. Положения сводов правил применяются с учетом ситуации на местности и носят рекомендательный характер.

5.14. В границы земельных участков, образуемых на землях неразграниченной государственной собственности, включают земли сельскохозяйственного назначения, на которых не образованы земельные участки.

5.15. Проектом межевания территории могут образовываться земельные участки на сельскохозяйственных угодьях, расположенных на землях лесного фонда и землях населенных пунктов, если их местоположение подтверждается землеустроительными документами, хранящимися в государственном фонде землеустроительной документации.

5.16. Уточнение местоположения границ ранее учтенных земельных участков сельскохозяйственного назначения, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, проводится в результате кадастровых работ, в том числе комплексных кадастровых работ.

5.17. Местоположение границ земельных участков, находящихся в долевой собственности граждан определяется по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, а при отсутствии в кадастре недвижимости сведений о границах земельного участка в долевой собственности граждан – на основании проекта межевания земельных участков, утвержденного участниками долевой собственности.

5.18. Дополнительно, в состав документов по обоснованию проекта межевания на землях сельскохозяйственного назначения может включаться баланс

землепользования, отражающий процесс приватизации сельскохозяйственных земель. Баланс землепользования представляет собой таблицу, в которой, в хронологической последовательности, указываются документы, на основании которых проводилось предоставление и изъятие земель из землепользования сельскохозяйственного предприятия. В составе баланса землепользования показывают:

- 1) документы, показывающие исходную площадь; документы, на основании которых произведено предоставление или изъятие земель;
- 2) площадь предоставленных земель;
- 3) площадь изъятых земель;
- 4) дополнительно может быть указан вид права, на котором предоставлены земли и состав предоставленных и изъятых угодий.

Исходная площадь землепользования определяется по архивным данным земельного учета, свидетельствам и государственным актам.

При составлении баланса землепользования учитывают:

- общую площадь земель сельскохозяйственного предприятия на момент приватизации земель, которая определяется по архивным данным учета земель;
- площадь земельных долей, права на которые возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий, которую определяют по сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости;
- площадь земельных участков, выделенных из долевой собственности граждан;
- площадь земель, переданных в постоянное (бессрочное) пользование и а аренду, которую определяют по сведениям, внесенным в Единый государственный реестр недвижимости;
- земельные участки, переданные в фонд перераспределения земель в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок;;
- площади земельных долей, признанных невостребованными;
- земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения под различные цели.

Превышение площади изъятых земель над предоставленной площадью свидетельствует о наличии земельного спора, подлежащего разрешению в судебном порядке.

Превышение исходной площади над площадью изъятых земель показывает площадь земель неразграниченной государственной собственности.

Баланс землепользования включаемый в состав обоснования проекта межевания территории, не имеет юридической силы.

6. ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

6.1. Решения о подготовке проекта межевания территории на землях сельских населенных пунктов принимает орган местного самоуправления. Соответственно проект межевания территории утверждается органом местного самоуправления.

6.2. Применительно к территории сельского населенного пункта, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

6.3. Проект межевания на землях сельских населенных пунктов составляется в интересах землепользователей, инвесторов, заинтересованных в развитии территории и органов власти, нацеленных на поддержание и улучшение комфортной среды проживания.

6.3. Подготовка проекта межевания территории на землях населенных пунктов осуществляется применительно к территории, расположенной в границах:

- населенного пункта;
- квартала, как элемента планировочной структуры.

6.4. В настоящем стандарте применительно к землям сельских населенных пунктов определены:

- 1) возможный состав фактического землепользования сельского населенного пункта;
- 2) возможные недостатки в использовании земель;
- 3) задачи, которые могут быть поставлены перед проектом межевания;
- 4) возможный состав землепользования сельского населенного пункта, устанавливаемый проектом межевания;
- 5) инструменты, которыми располагает проект межевания для решения поставленных задач;
- 6) варианты установления границ территорий общего пользования;
- 7) случаи, когда необходимо образовать земельные участки общего пользования и общего назначения;

8) требования, которые следует учитывать при образовании предоставляемых земельных участков;

9) варианты устройства фактически используемых незастроенных площадей, не входящих в границы существующих земельных участков.

6.5. Фактическое землепользование сельского населенного пункта может включать:

- земельные участки, предоставленные физическим и юридическим лицам;
- земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности;
- фактические территории общего пользования;
- незастроенные земли, фактически используемые без оформления прав;
- незастроенные и неиспользуемые территории;
- земли, на которых расположены здания и строения с оформленными правами;
- земли, на которых расположены самовольно возведенные здания и сооружения.

Фактическое землепользование устанавливают по материалам инженерных изысканий, сведениям кадастрового учета недвижимости. Описание исходного землепользования может быть включено в материалы по обоснованию проекта межевания.

6.6. Возможные недостатки фактического землепользования:

- имеются неиспользуемые земли;
- фактическое использование неоформленных земель;
- площадь и конфигурация границ земельных участков не позволяет размещать объекты недвижимости;
- размеры земельных участков не соответствуют градостроительным регламентам;
- границы земельных участков пересекают границы населенного пункта, территориальных зон;
- изломанные границы земельных участков;
- изломанные границы фактических территорий общего пользования;
- площадь и конфигурация границ существующих территорий общего пользования не позволяет разместить элементы улично-дорожной сети, охранять природные и водные объекты, обеспечить иные общественные потребности в использовании земель;
- отсутствуют свободные земли для размещения необходимых объектов общего пользования.

Недостатки землепользования устанавливают по имеющимся плановым и картографическим материалам, сведениям кадастрового учета недвижимости.

Описание имеющихся недостатков землепользования, подлежащих исправлению, может быть включено в техническое задание к проекту межевания.

6.7. Исходя из решений, принятых проектом планировки, требований градостроительных регламентов, имеющихся условий, составляется задание на проектирование, которое может быть направлено на решение следующих планировочных задач на землях сельских населенных пунктов:

- исправление недостатков землепользования, препятствующих рациональному использованию земель населенного пункта;
- организация полного использования земель населенного пункта;
- размещение запланированных объектов;
- выделение территориальных резервов в различных функциональных зонах, временно не предоставляемых в собственность или аренду.

Решение задач, поставленных перед проектом межевания, формирует проектное землепользование.

6.8. Расширение территорий общего пользования для размещения технологических коридоров коммуникаций, расширения проезжей части улиц, размещения тротуаров и велосипедных дорожек, размещения других общественных объектов за счет земельных участков, находящихся в частном владении, допускается, если это предусмотрено заданием на проектирование и проектом планировки. При отсутствии в задании на проектирование пункта о возможности включения в территории общего пользования частных земельных участков, границы земель общего пользования устанавливаются по существующим границам земельных участков.

6.9. Размещение и ширина улиц, проездов в сельском населенном пункте проектируются с учетом противопожарных требований. Для обеспечения противопожарных требований в состав земель общего назначения включаются частные земельные участки и части таких участков, предназначенные для изъятия. Если противопожарные нормы при проектировании улиц и проездов не обеспечены, проект межевания может быть не утвержден.

6.10. Исходя из поставленных задач, по проекту межевания могут быть установлены следующие варианты разграничения и использования земель сельского населенного пункта:

- территории общего пользования;
- предоставленные земельные участки;
- земельные участки в муниципальной собственности, включенные в территориальные резервы;
- земельные участки в муниципальной или государственной собственности, на которых размещаются муниципальные или государственные объекты;
- земельные участки общего пользования;

- земельные участки общего назначения.

6.11. Для решения задач организации территории, проект межевания располагает следующими инструментами, предоставленными градостроительным законодательством:

- 1) установление, изменение, отмена красных линий, которые обозначают границы территорий общего пользования – если в населенном пункте не планируется размещение новых объектов капитального строительства;
- 2) образование земельных участков, которые будут изъяты и отнесены к территориям общего пользования;
- 3) образование земельных участков общего назначения и общего пользования;
- 4) образование земельных участков, передаваемых в муниципальную собственность;
- 5) образования предоставляемых земельных участков;
- 6) установление видов разрешенного использования образуемых земельных участков;
- 7) проектирование линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

6.12. Для обеспечения общих потребностей формируются и образуются:

- 1) территории общего пользования,
- 2) земельные участки общего пользования,
- 3) земельные участки общего назначения.

6.13. Территории общего пользования ограничиваются красными линиями. Доступ к территориям общего пользования открыт для неограниченного круга лиц. Земельные участки в границах территорий общего пользования не образуются.

6.14. Территория общего пользования по проекту межевания формируются из свободных земель и из земельных участков, предназначенных для изъятия. Красные линии, отделяющие территории общего назначения могут:

- проходить по границам существующих земельных участков, если сохраняется сложившаяся планировочная структура населенного пункта;
- пересекать границы существующих земельных участков, если красные линии применяются для приведения в порядок планировочной структуры населенного пункта;

- отступать от границ существующих земельных участков, если планируется увеличение площади предоставленных земельных участков за счет существующих территорий общего пользования.

6.15. Если красные линии пересекают границы существующих земельных участков, то необходимо:

- образовать земельные участки, предназначенные для изъятия – на месте планируемых территорий общего пользования, входящих в границы существующих земельных участков;
- образовать земельные участки на свободных землях для предоставления взамен изымаемых земельных участков.

6.16. Если красные линии отступают от границ существующих земельных участков, то необходимо сформировать земельные участки, которые планируется предоставить для увеличения площади существующих земельных участков.

6.17. Если красные линии установлены, то земельные участки общего пользования выполняют функцию территорий общего пользования вне красных линий. Если красные линии не установлены, то земельные участки общего пользования образуются для выполнения функций территорий общего пользования.

6.18. Территории общего пользования предназначены для:

- площадей;
- улиц, сквозных проездов;
- благоустроенных набережных;
- береговых полос водных объектов общего пользования;
- других видов использования неограниченным кругом лиц.

6.19. Земельные участки общего пользования предназначены для:

- внутриквартальных проездов и подъездов к объектам;
- благоустройства территории;
- размещения хозяйственных площадок;
- скверов;
- других видов использования с возможным ограничением доступа.

6.20. Земельные участки общего назначения предназначены для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования – например многоквартирных жилых домов. Доступ к земельным участкам общего назначения может устанавливаться только для определенного круга лиц – например жильцов многоквартирного дома и их гостей.

6.21. При образовании границ предоставляемых земельных участков в проекте межевания сельского населенного пункта учитываются следующие сведения:

- задачи, поставленные перед проектом межевания местным органом власти;
- решения, принятые проектом планировки территории;
- требования градостроительных регламентов к образуемым земельным участкам;
- установленные сервитуты и ограничения в использовании земель;
- сведения о фактической ситуации на территории, которые получают в результате инженерных изысканий;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах существующих земельных участков.

6.22. Площадь и границ образуемых земельных участков сельского населенного пункта определяется в соответствии:

- с требованиями градостроительных регламентов;
- с требованиями технических регламентами, регулирующими безопасность зданий и сооружений, пожарную безопасность;
- с рекомендациями сводов правил, регулирующими планировочную организацию населенного пункта;
- задачами, поставленными перед проектом межевания заданием на проектирование.

6.23. Требования градостроительных регламентов определяют:

- предельные размеры образуемых земельных участков;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

6.24. Технические регламенты регулируют безопасность зданий и сооружений, пожарную безопасность, определяют местоположение линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

6.25. Своды правил по проектированию и строительству устанавливают основные требования к планировке и застройке, требования к выбору площадки для строительства объекта, планировочной организации земельного участка.

6.26. Проект межевания может предусматривать разные варианты устройства фактически используемых незастроенных площадей, не входящих в границы существующих земельных участков:

- образование отдельных земельных участков для предоставления в собственность или аренду владельцам смежных земельных участков;

- образование земельного участка общего назначения для использования кооперативом под огороды, сенокошение и другие цели не предусматривающие строительство;
- образование земельного участка для оформления в собственность муниципального образования в целях использования без предоставления земельных участков или передачи частей данного земельного участка в аренду.

Варианты устройства фактически используемых незастроенных площадей выбирает заказчик проекта межевания и указывает в техническом задании на выполнение работ.

6.27. Для наглядного представления изменений, вносимых проектом межевания, в текстовую часть проекта межевания может быть включен земельный баланс территории сельского населенного пункта. В земельном балансе населенного пункта показывают:

- 1) фактическое землепользование по видам использования;
- 2) проектное землепользование по видам использования;
- 3) трансформируемые площади, которые позволяют перейти от фактического к проектному землепользованию:
 - площади образуемых земельных участков;
 - площади изымаемых земельных участков;
 - состав земель, включаемых в территории общего пользования.

6.28. Уточнение местоположения границ ранее учтенных земельных участков населенного пункта, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, проводится в результате кадастровых работ, в том числе комплексных кадастровых работ.

7. ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА

7.1. Решение о подготовке проекта межевания территории садоводства или огородничества, решение о внесении изменений в имеющийся проект межевания самостоятельно принимает общее собрание членов товарищества.

Организуют подготовку проекта межевания лица, уполномоченные общим собранием членов товарищества. Непосредственно проект межевания территории садоводства или огородничества составляется лицами или организациями, выбранными уполномоченными представителями товарищества.

Общее собрание членов товариществ принимает решение об одобрении проекта межевания или о внесении изменений в проекте межевания. Органы местного самоуправления утверждают проект межевания территории.

7.2. Территория садоводства представляет собой элемент планировочной структуры, на котором размещаются:

- садовые или огородные земельные участки;
- земельные участки общего назначения.

Красные линии в садоводстве и огородничестве не устанавливаются. Территорий и земель общего пользования в садоводстве и огородничестве нет.

7.3. Проектирование территории нового садоводства или огородничества выполняют на основе правил планировки и застройки, конкретизированных заданием на проектирование. Задание на проектирование составляется исходя из имеющихся условий и обстоятельств и может быть направлено на решение следующих планировочных задач:

- проектирование нового садоводства с заданными характеристиками и показателями;
- перепланировки территории существующего садоводства или огородничества;
- фиксирования границ фактически используемых земельных участков общего назначения.

Для решения задач планировки территории проект межевания садоводства или огородничества устанавливает площади и конфигурацию садовых и огородных земельных участков, а также земельных участков общего назначения, соответствующие:

- противопожарным требованиям;
- правилам планировки и застройки, конкретизированным заданием на проектирование.

7.4. Перепланировка территории существующего садоводства или огородничества проводится с целями:

- соблюдения противопожарных требований, нарушенных фактическим использованием территории;
- увеличения площади земельных участков общего назначения для размещения дополнительных объектов общего назначения за счет за счет садовых или огородных земельных участков (при согласии владельцев) или свободных площадей в границах

земельного участка, предоставленного для организации садоводства или огородничества;

- увеличение площади садовых и огородных земельных участков за счет земельных участков общего назначения (при согласии членов садоводства или огородничества).

7.5. Основанием для увеличения площади земельных участков общего назначения за счет садовых или огородных земельных участков может служить согласие членов садоводческого объединения или необходимость соблюдения противопожарных требований.

7.6. В результате перепланировки, выполняемой с целью соблюдения противопожарных требований, формируются земельные участки общего назначения для размещения улиц и проездов нормативной ширины и конфигурации, которые включают:

- фактически используемые земельные участки общего назначения;
- части садовых земельных участков, которые будут изъяты под земельный участок общего назначения;
- части садовых земельных участков, которые остаются у их владельцев;
- земельные участки на свободных землях, которые образуются для компенсации изымаемых площадей садовых участков.

7.7. Изъятие частей садовых земельных участков для образования земельного участка общего назначения производится в порядке перераспределения (при согласии владельцев изымаемых земельных участков) или в судебном порядке. В исковом заявлении о необходимости изъятия изъятия частей садовых земельных участков, препятствующих соблюдению противопожарных требований, указывают площади и координаты изымаемых частей земельных участков и площади и координаты остающихся частей садовых земельных участков, площади и координаты земельных участков, предоставляемых взамен изымаемой части садового земельного участка. Основанием для требований об изъятии частей садовых земельных участков служит необходимость соблюдения противопожарных требований, ликвидация угрозы жизни и безопасности членов садоводческого или огородного объединения.

7.8. Составление проекта межевания, фиксирующего фактические границы земельных участков общего назначения. проводится при условии, если фактическое землепользование соответствует противопожарным требованиям. Проект межевания, фиксирующий фактические границы земельных участков общего назначения служит основанием для внесения в Единый государственный реестр

недвижимости сведений о границах земельных участков общего назначения в садоводстве или огородничестве.

7.9. Земельные участки общего назначения используют для размещения объектов, относящихся к имуществу общего пользования, в том числе:

- улично-дорожной сети;
- пожарных водоемов, резервуаров, мест хранения инвентаря;
- объектов инженерной инфраструктуры – скважин, водонапорных башен, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций и других объектов инфраструктуры;
- объектов для организации охраны, здания правления товарищества, торговли, детских площадок и других объектов, относящихся к имуществу общего пользования.

Земельные участки общего назначения в садоводческом объединении граждан предназначены для обеспечения функционирования садоводства. Земельные участки общего назначения используются для газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, накопления и сбора твердых коммунальных отходов, охраны территории ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, а также для занятий физической культурой и спортом, отдыха и укрепления здоровья граждан.

7.10. В настоящем стандарте применительно к территориям садоводства и огородничества определены:

- 1) обязательные требования, учитываемые при составлении проекта межевания
- 2) состав задания на проектирование;
- 3) методы планирования территории садоводства или огородничества.

7.11. При составлении проекта межевания обязательно учитывают требования пожарной безопасности и требования охраны водных объектов, отнесенных к землям водного фонда.

Проект межевания должен обеспечить условия, необходимые для обеспечения пожарной безопасности, включая:

- наличие более одного въезда на территорию садоводства при определенном количестве земельных участков;
- минимальную ширину полосы движения улиц и проездов;
- минимальный радиус закругления проезжей части улиц и проездов;

- разъездные площадки на проездах с одной полосой движения;
- максимально допустимую протяженность тупиковых проездов;
- обеспечение тупиковых проездов разворотными площадками;
- размещение противопожарных водоемов или резервуаров;
- площадки для установки пожарной техники при каждом водоеме;
- размещение помещения для хранения мотопомп и противопожарного инвентаря.

Вдоль границы береговой линии водных объектов, относящихся к имуществу общего пользования и не отнесенных к землям водного фонда, предусматривается полоса земельного участка общего назначения. Акватория поверхностных водных объектов, относящихся к землям водного фонда, оформляется как пользование водным объектом для целей рекреации, аквакультуры и других целей, допускаемых Водным кодексом. Земельные участки на акватории водных объектов, относящихся к землям водного фонда, не образуются.

7.12. Требования свода правил по планировке и застройке территории ведения гражданами садоводства, конкретизируются в задании на проектирование. В задание на проектирование рекомендуется определить:

- ширину проезжей части улиц и проездов;
- количество полос движения улиц и проездов;
- минимальные и максимальные площади садовых или огородных земельных участков;
- перечень и параметры объектов общего назначения, размещаемых на территории садоводства;
- необходимость проектирования и ширину пешеходной части улиц и проездов;
- радиус закругления края проезжей части;
- проектируемые парковки для автомобилей садоводов и их посетителей;
- сооружения для отвода поверхностных стоков и дренажных вод.

7.13. Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу местным органом власти или собственниками земельного участка, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории.

7.14. Для размещения инженерных коммуникаций предусматривают технический коридор. Земельный участок общего назначения, под техническим коридором совмещают с участком улично-дорожной сети или проектируют отдельно.

Земельные участки общего назначения для размещения инженерных коммуникаций проектируют с учетом ширины технических коридоров для прокладки инженерных коммуникаций, установленных строительными правилами и техническими условиям эксплуатирующих организаций.

Состав и площадь необходимых инженерных сооружений, размеры их земельных участков, охранная зона определяются по техническим условиям эксплуатирующих организаций.

7.15. По заданию на проектирование, проект межевания может предусматривать:

- две полосы движения для проектируемых улиц;
- наличие пешеходной части улиц и увеличение ширины пешеходной части улиц;
- увеличенную ширину проезжей части улиц и проездов;
- проектирование проездов с двумя полосами движения;
- размещение детских игровых площадок;
- размещение универсальной спортивной площадки;
- размещение предприятий торговли;
- размещение площадки для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводства;
- размещение медпункта;
- размещение объектов досугового назначения и других объектов.

7.16. Площади садовых и огородных участков принимаются в проекте межевания с учетом требований заказчика в пределах минимальных и максимальных размеров земельных участков, установленных правилами землепользования и застройки.

7.17. При образовании границ земельных участков в проекте межевания применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества учитываются следующие сведения:

- требования градостроительных регламентов к границам образуемых земельных участков;
- правила планировки и застройки территории ведения гражданами садоводства;

- сведения о фактической ситуации на территории, которые получают в результате инженерных изысканий;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости о границах земельных участков.

7.18. Площади земельных участков общего назначения определяется характеристиками и параметрами вспомогательных сооружений, параметрами улично-дорожной сети и инженерно-технических сетей. Характеристики и параметры вспомогательных сооружений, параметрами улично-дорожной сети и инженерно-технических сетей, устанавливаются сводом правил и конкретизируются заданием на проектирование.

7.19. При въезде на территорию садоводства по заданию на проектирование следует предусматривать земельный участок общего назначения для размещения здания с помещением для охраны территории садоводства.

7.20. Реестровые ошибки в местоположении границ земельных участков, воспроизведенные в Едином государственном реестре недвижимости, исправляются в результате кадастровых работ, в том числе комплексных кадастровых работ.

5.13. Требования градостроительных и технических регламентов обязательны к применению. Положения сводов правил применяются с учетом ситуации на местности и носят рекомендательный характер.